

MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 43/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL: " ELABORARE P.U.Z ZONA LOCUINTE"

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N-E pe strada Calea Sever Bocu, nr. 84 si reprezinta terenul identificat prin C.F 442814, nr. Top. 442814.

Terenul se afla în proprietatea lui S.C. TROPICALA S.R.L.

Pe amplasament se afla 4 constructii si anume : C1 - spalatorie auto, C2 – birouri, C3- spatii comerciale (chioscuri) si C4 – locuinta. Beneficiarul doreste demolarea constructiilor existente pe teren intrucat constructiile nu mai corespund exigentelor zonei, cladirile avand un aspect inechit si doreste realizarea unei constructii cu functiunea apart-hotel la etajele superioare si spatii comerciale, birouri la parter care sa se integreze in contextul actual, atat ca functiune cat si ca volumetrie cu asigurarea necesarului de locuri de parcare.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
 - dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
 - asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru constructie, pentru circulatii rutiere si pietonale si pentru spatiilor verzi;
 - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale din cadrul parcelei;
 - reglementarea regimului de inaltime;
 - echiparea cu utilitati.
- Terenul studiat este definit ca zona servicii – constructie spalatorie auto, conform PUD aprobat prin HCL nr. 497/2005 „Construire spalatorie auto” si se afla in UTR 24 conform PUG aprobat, zona pentru locuinte si functiuni complementare. Conform P.U.G. - etapa 3 – se incadreaza in RrM3 – Zona mixta cu regim de construire deschis. Adiacenta principalelor artere de trafic, iar conform zonificarii se afla intr-o restructurarea zonei de locuinte – functiuni mixte:locuinte si servicii/comert

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara
- P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara- HCL 186/2003
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- HCL 497/2005- PUD " Construire spalatorie auto ";
- **P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara- HCL 186/2003** – reglementează zona cuprinsă între str. Divizia 9 Cavalerie, Calea Lipovei, str. Constructorilor, str. Albinelor, str. Demetriade – calea ferată
- **P.U.D. "Ansamblu de locuinte colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara - HCL nr. 304/2007** Regim de inaltime variabil, ajungand pana la D+P+6E+Penthouse POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.

- P.U.Z. "Ansamblu locuinte sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara - HCL 472/2008 Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara, cu regim de înălțime S+P+6E+Er. P.U.Z. „Locuinte si functiuni complementare”, Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1/a, Timisoara, HCL 212/2010
- P.U.Z. Locuinte colective si servicii, Timisoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c si str. I. I. de la Brad, nr. 5, HCL 76/2011
- P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, împrejmuire proprietate,organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timisoara - HCL 429/2013
- P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare" strada I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timisoara - H.C.L. 277/2018 UTR 1: locuinte colective - maxim P+3E+Er - spre str. Mircea Dimitrie Ratiu, maxim P+1E+Er - strada propusa prin PUZ HCL 472/2008 Hmax. corni ă Er = 16 m / Hmax. = 18 m pentru regim de inaltime P+3E+Er; ș Hmax. Cornisa Er = 10 m / Hmax. = 12 m pentru regim de inaltime P+1E+Er; ș POT = 30%; CUT = 1,4 UTR 2: functiuni complementare (servicii/comert) - maxim S+P+1E+Er spre str. I. I. de la Brad si maxim P+1E spre UTR 1. Hmax. Cornisa Er = 10 m / Hmax. = 12 m; POT = 50%; CUT= 1,5
- Faza Aviz de oportunitate - PUZ „EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 SI 441879”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Timisoara

Din punct de vedere al vecinatatilor:

Terenul studiat este situat intravilanul Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

- La NE – zona de locuinte,casa in regim P si anexe;
- La NV –Calea Sever Bocu si Serviciul Roman de Informatii (P, P+1E, P+3E);
- La SV – zona de locuinte colective si servicii la parter, bloc P+4E si bloc P+4E+M ;
- La SE– strada Silistra si zona de locuinte colective si servicii la parter (bloc P+4E);

Terenul se afla in partea de nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la Cale Sever Bocu si la strada Silistra care delimiteaza parcela studiată. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Calea Sever Bocu este una din cele mai importante arterele ale orasului, avand 2 benzi pe sens si reprezinta principala artera de legatura cu Comuna Dumbravita.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

Accesul auto se va realiza din Calea Sever Bocu, iar accesul pentru aprovizionare marfa din strada Silistra.

Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Accesul in subteran se va realiza din Calea Sever Bocu

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara. Se vor asigura un minim de 20 de locuri de parcare.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Servicii – spații comerciale, birouri apart-hotel;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea propusă ;
- Spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a parcelei;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime: - maxim S+P+8E;
- Înălțime maximă: - H cornișă = 30 m, H coama = 32m;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către strada Silistra și Calea Sever Bocu a fost stabilită la minim 6 m.

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 12.5 m pentru regimul de înălțime de maxim P+2E. Pentru etajele retrase ce depășesc 14 m, peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de înălțime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Față de limita laterală retragerea va fi de minim 7 m până la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depășesc 14 m, peste P+3E se va respecta h/2 până la retragerea de 12m conform planșei U04 Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limita laterală este de minim 7.00 m sau h/2 din înălțimea la cornișă.
- Se va respecta distanța de minim 15 m între volumetria propusă (partea P+2E) și bloc existent la est (P+4E+M), respectiv distanța minimă de 20 m între volumetria propusă (partea P+8E) și bloc existent la est în regim P+4E+M

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.5

Apreciem că propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara în zona și că realizarea obiectivului de investiții „ELABORARE PUZ ZONA SERVICII” este oportuna dezvoltării zonei.

Verificat,
arhitect Delia Vizitiu